

УДК 336.77
JEL Classification G21

*Олена Володимирівна Андрєєва, к. е. н., доцент,
(доцент кафедри фінансів, обліку і оподаткування Державного університету
інфраструктури та технологій)*

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК ФАКТОР СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ КРАЇНИ

Іпотека і іпотечний кредит це складові іпотечної системи, еволюція якої налічує декілька тисячоліть. Впродовж цього періоду відбулася трансформація поглядів на іпотеку – від застави – земельної ділянки до розуміння іпотеки як фінансового інструмента в механізмі соціально-економічного розвитку країни.

На землях України іпотечна система виникає і розвивається одночасно з розвитком банківської справи. Наприкінці XIX – початку XX ст. на теренах України була сформована мережа іпотечних банків, а іпотека набула функцій кредиту та перетворилася в канал постачання інвестицій в сільське господарство.

В сучасному періоді, іпотечний кредит це дієвий інструмент в механізмі розвитку ринкової економіки. Іпотека не тільки стимулює будівництво нового житла та дозволяє забезпечити житлом населення країни на ринкових засадах, а і запускає механізм розвитку ринку цінних паперів, банківського і страхового ринку, дозволяє створити додаткові робочі місця в галузях будівництва та на виробництві товарів довготермінового споживання. Дія іпотеки має мультиплікативний ефект і дозволяє досягти значного соціально-економічного ефекту, є фактором зародження середнього класу в суспільстві і передумова для формування соціального благополуччя.

Ключову роль в розвитку іпотечного кредитування сучасного періоду відіграє державна програма «ЄОселя», що почала працювати в Україні з жовтня 2022 року і дозволила отримати іпотечний кредит від 3 до 7% річних. Від початку існування в Україні програми «ЄОселя» було видано іпотечних кредитів на суму понад 13 мільярдів гривень та понад 8,5 тис родин скористалися цією програмою.

Адаптація роботи іпотечної системи до умов війни, загострення безпекових ризиків і демографічні зміни, вимагає від учасників іпотечного ринку удосконалювати напрацьовані у довоєнні часи бізнес-моделей, шукати нові форми для відновлення іпотечного кредитування, проводити постійний моніторинг соціальних, політичних і кон'юнктурних факторів. Адаптаційний механізм з боку держави передбачає посилення правового контролю над всіма елементами іпотечного кредитування та максимальної підтримки через прозорість ціноутворення на іпотечні кредити.

Ключові слова: іпотека, іпотечний кредит, іпотечна система, застава, банк.

Постановка проблеми. Іпотека (від ст грец ὑποθήκη - підпорка, підставка) – впродовж

© Андрєєва О.В., 2024

останніх двох з половиною тисячоліть розглядається як застава нерухомості при кредитуванні.

Іпотека згідно з традиціями кредитування під заставу нерухомості, залишалася у боржника для використання, але майнові права, в тому числі і на її реалізацію переходили до кредитора.

Сучасна іпотека і іпотечний кредит як складові іпотечної системи розвивається на основі досвіду попередніх тисячоліть. Зміни в іпотечній системі – це віддзеркалення змін в економіці країни та соціально-політичних процесів які переживає країна. Як фактор і породження соціальної функції, іпотечна система постійно адаптується до соціальних перетворень та змінюється під впливом сучасних інтеграційних тенденцій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання, що висвітлюють правові основи іпотечної системи, розвиток іпотеки та особливості іпотечного кредитування, є темою наукових досліджень багатьох вітчизняних і зарубіжних вчених. Дослідженню особливостей іпотечного кредитування присвячені наукові дослідження українських вчених таких як Б.М. Гнатківський [1], І.М. Михайловська [2], К.Л. Ларіонова [2], Н.О. Тимочко [3], В. Ю. Світлична [4], Й.С. Завадский [5] та багато інших.

Проте, на сьогодні залишаються невирішеними питання адаптації іпотечної системи до функціонування в умовах нестаціонарної економіки та під дією форс мажорних обставин.

Метою статті є оцінка сучасного стану та основних тенденцій, що відбуваються в іпотечній системі України з метою пошуку методів її адаптації до умов мінливого економічного середовища та загострення безпекових ризиків.

Виклад основного матеріалу дослідження. Іпотека і іпотечний кредит це складові іпотечної системи. Еволюція іпотечної системи налічує декілька тисячоліть, в процесі якої відбулася трансформація поглядів на іпотеку – від застави – земельної ділянки, що огорожена стовпчиками-іпотекою до розуміння іпотеки як фінансового інструмента в механізмі соціально-економічного розвитку країни.

Слід згадати, що перші економічні основи іпотеки біли сформульовані давньогрецькими політиками у VI – IV століттях до н. е, а правові норми знайшли відображення у римському праві у II столітті н.е.

Афінські політики VI-IV століть до н. е. Солон і Дракон були фундаторами іпотеки, а термін Іпотека (лат – hypotheca) вперше було введено правителем Афін Солоном при проведенні в VI ст. до н.е. реформ, які торкнулися перегляду боргових зобов'язань мешканців міста і призвели фактично до появи іпотеки. Реформи торкнулися боргового механізму того періоду – замість особистої відповідальності позичальника, який міг перетворитися на раба в наслідок несплати боргу, його майно, а саме земельна ділянка, ставала запорукою повернення боргу. Кредитор отримав право помітити землю боржника стовпчиком-іпотекою, який свідчив про забезпечення кредиту цією землею. З часом відбулася трансформація поняття «іпотека» – його стали ототожнювати з заставою, а потім з заставою саме нерухомого майна.

Еволюція іпотеки подовжилася через декілька століть після руйнації системи античного світу. Її відродження в Європі починається з XIV ст. в Німеччині і з XVI ст. у Франції як система майнового права, але мережа іпотечних європейських банків і національні іпотечні ринки були сформовані тільки к середини XIX – початку XX ст. З розвитком ринкових відносин іпотека поступово набувала функцій кредиту та перетворилася в канал постачання інвестицій в сільське господарство, що дозволяло землеробам розширювати власні земельні володіння на пільгових умовах.

На землях України іпотечна система виникає і розвивається одночасно з розвитком банківської справи. Відомо, що у 1839 році в Києві почала діяти контора Державного комерційного банку, мета діяльності якої була: «відкрити купецтву вячіє способи до полегшення і розширення комерційних оборотів».

Активний розвиток банківської справи на теренах України пов'язують з реформами 1850-

1860-х років. Так у 1860 році відкрився центральний банк російської імперії – Державний банк і в цьому ж році запрацювали його контори у Києві, Харкові, Одесі та відділення у Полтаві. Одночасно з Державним банком було відкрито Селянський поземельний і Дворянський земельний банки. Наприкінці XIX ст. з 39 функціонуючих в імперії акціонерних банків в Україні працювало 10. Крім того були створені спеціалізовані іпотечні банки: Земський банк Херсонської губернії в Одесі (1864 р), Харківський земельний банк (1871 р), Полтавський земельний банк (1872 р.), Київський земельний банк (1872 р), Бессарабсько-Таврійський в Одесі (1872р), Селянський банк у Білій Церкві (1875р.), Сумський селянський банк (1885 р.), а також в Києві та інших великих містах запрацювали відділення іпотечних банків – Селянського поземельного і Державного дворянського земельного [1].

Селянський поземельний банк видавав довгострокові кредити селянам під заставу земельних ділянок, що були в їх розпорядженні, а Державний дворянський земельний банк видавав довгострокові кредити поміщикам під заставу садиб на пільгових умовах.

Розвитку системи іпотечного кредитування в Україні також сприяло поява на межі XIX-XX ст. кредитних і ощадно-позикових товариств. На 1 січня 1914 року в українських землях діяло 2181 кредитних і 911 ощадно-позикових товариств, які намагалися об'єднуватися в союзи задля максимальної акумуляції вільних коштів і здійснення кредитування кооперативів.

Щодо сучасного усвідомлення системи іпотеки то в працях українських науковців І.М. Михайловської, К.Л. Ларіонової, Н.О. Тимочко ми бачимо тлумачення іпотеки переважно з правової точки зору: «Іпотека – застава земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою отримання іпотечного кредиту» [2], [3].

В.Ю. Светлічна розглядає тільки іпотечний кредит: «Іпотечний кредит видається на придбання або будівництво житла або покупку землі» [4].

Економічний словник дає найбільш, з нашої точки зору, вичерпне тлумачення всіх складових іпотечної системи: іпотека (англ. mortgagee) – 1. застава під нерухоме майно, яка здійснюється без передачі цього майна у володіння заставному кредитору. Предметом іпотеки є нерухомість, що залишається у володінні заставодавача, але це може бути і право на нерухомість. Основний вид іпотеки – зворотна іпотека, тобто видача основного свідоцтва на іпотеку, що полегшує обіг такої іпотеки в комерційному середовищі. 2. закладна – боргове свідоцтво про заставу нерухомості, яке видається банком заставнику [5].

Іпотечний кредит (англ. mortgage credits) – redits) – довгострокові позички, що видаються під заставу нерухомості – землі і будівель виробничого та житлового призначення. Іпотечний кредит надається переважно спеціалізованими інститутами – іпотечними банками, а в ряді країн – комерційними сільськогосподарськими та іншими банками. Неповорнення заборгованості в строк призводить до втрати позичальником нерухомості і передачі її іншому власнику або банку [5].

Правовою основою для організації та проведення сучасного іпотечного кредитування в Україні є Конституція України, Цивільний і Господарський кодекси України, Земельний кодекс України, Закони України «Про нотаріат», «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», «Про Іпотеку».

Відповідно до статті 1 Закону України «Про Іпотеку» іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника у порядку, встановленому цим Законом [6].

Іпотечний кредит це дієвий інструмент в механізмі розвитку ринкової економіки. Іпотека

не тільки стимулює будівництво нового житла та дозволяє забезпечити житлом населення країни на ринкових засадах, а і запускає механізм розвитку ринку цінних паперів, банківського і страхового ринку, дозволяє створити додаткові робочі місця в галузях будівництва та на виробництві товарів довготермінового споживання. Дія іпотеки має мультиплікативний ефект та дозволяє досягти значного соціально-економічного ефекту.

Крім традиційних функцій кредиту – акумуляція грошових коштів, їх трансформація в позиковий капітал, економічне стимулювання всіх учасників процесу кредитування, іпотечний кредит стимулює розвиток ринку нерухомості та сприяє процесу ефективного інвестування.

Ключову роль в розвитку іпотечного кредитування сучасного періоду відіграє державна програма «єОселя», що почала працювати в Україні з жовтня 2022 року і дозволила отримати іпотечний кредит від 3 до 7% річних. Зауважимо, що ця програма не дозволяла і не дозволяє фінансувати будівництво великого приватного будинку або елітної нерухомості бо розрахована на фінансування будівництва тільки осель певної площі, характеру та дати будівництва.

В умовах коли на грошовому ринку ціна на банківський кредит коливається в діапазоні 20-25% річних просто неможливо сформувати ціни на довгостроковий іпотечний кредит в межах 3-7% річних. Тому механізм програми «єОселя» це пряма державна підтримка розвитку житлового кредитування через механізм фінансування комерційних банків під низький і доступний для населення відсоток. Спочатку програма «єОселя» була доступна для певних категорій населення – військовослужбовців, працівників сектору безпеки та оборони, медиків, вчителів, педагогічних працівників та науковців, але з серпня 2023 року програмою пільгового кредитування вже можуть скористатися всі українці, хто немає власного житла за схемою – перший внесок 20%, строк кредитування до 20 років, ціна іпотеки – 7% річних [7].

Задля захисту прав споживача іпотеки була розроблена модель кредитування коли покупець може обрати житло у забудовника, який акредитований банками-учасниками програми, а критерієм для акредитації забудовника – є прозорість його механізму фінансування будівництва. Реалізація програми «єОселя» відбувається спільно Міністерством економіки України, Міністерством цифрової трансформації України та ПрАТ «Укрфінжитло», а банками-партнерами програми є Ощадбанк, Приватбанк, Укргазбанк, Глобус банк, Sky Bank, Укрексімбанк, Sense Bank і Банк Кредит Дніпро.

Національний банк України (НБУ) як регулятор грошово-кредитного ринку констатує, що завдяки державній програмі підтримки іпотечне кредитування відновлюється. За інформацією НБУ банки України у 2022 році видали 2009 іпотечних кредитів на загальну суму 1,96 млрд грн. Порівняно з 2021 роком нове іпотечне кредитування скоротилося в 5,3 рази за кількістю договорів та в 4,3 рази в грошовому вимірі [8].

Війна вплинула на іпотечне кредитування. Так у періоді квітень-серпень 2022 року в наслідок підвищення форс мажорних ризиків, масової міграції населення України, загострення стану економічної невизначеності, суттєвого збільшення облікової ставки Центробанку та підвищення темпу інфляції багата українських банків згорнули програми іпотечного кредитування. Тільки з вересня 2022 року іпотека почала відновлюватися - у вересні-листопаді 2022 року банки видали 252 іпотечні кредити на загальну суму в майже 280 млн грн, а у грудні – 405 кредитів на пів мільярда гривень. За результати щомісячного опитування, що проводить НБУ банки України через рік, у червні 2023 року банки видали вже 527 іпотечних кредитів на загальну суму 754,1 млн грн [8].

Загалом у 2023 році банки України видали 6114 іпотечних кредитів на загальну суму 9,1 млрд. грн., а обсяг наданих населенню іпотечних кредитів у 2023 році порівняно з попереднім роком зріс майже в п'ять разів, а кількість угод потроїлась [9].

Позитивна тенденція щодо іпотечного кредитування зберігається і на початку 2024 року.

Так, за даними НБУ обсяг наданих населенню іпотечних кредитів у лютому 2024 року порівняно з січнем 2024 року зріс на 17,3%, що більш як усемеро перевищує показник за аналогічний період минулого року (за лютий 2023 року). Кредитування здійснюється переважно на вторинному ринку по середньозваженій ефективній ставці 7,6% (8,3% у грудні 2022 року) [9].

Від початку існування в Україні програми «ЄОселя» було видано іпотечних кредитів на суму понад 13 мільярдів гривень та понад 8,5 тис родин скористалися цією програмою. За даними матеріалів огляду банківського сектору НБУ за лютий 2024 року гривнєве кредитування надалі триває переважно в межах програми «Доступні кредити 5-7-9%»: загальний обсяг позик, наданих за цією програмою, зріс на 2% за 1 квартал 2024 року та на 34% за 2023 рік [10].

Таблиця 1

Динаміка іпотечного кредитування в Україні за період 2021-2023 рр

Показник	2021р.	2022 р.	Різниця 2022/2021		2023 р.	Різниця 2023/2022	
Кількість виданих іпотечних кредитів	10800	2009	- 8791	- 81,4%	6114	+ 4105	+304,3%
Загальна сума виданих іпотечних кредитів, млрд. грн	8,9	1,96	- 6,94	-78%	9,1	+7,17	+464,3%

Джерело: складено автором на основі [8]

Завдяки програмі державної підтримки іпотечне кредитування поступово додається до переліку напрямів які забезпечують комерційним банкам левову частку доходу (картковий бізнес, електронна комерційна діяльність, споживчі кредити).

Зауважимо, що в сучасній системі іпотечного кредитування як банк так і клієнт – потенційний власник нерухомості стикається з низкою ризиків. Завжди актуальним є кредитний ризик, коли сторони кредитної угоди неспроможні виконати взяти на себе зобов'язання. Крім того іпотека генерує специфічні ризики: по перше - це імовірність затримки введення в експлуатацію нерухомості, по-друге – це стан справ забудовника, який може погіршуватися, що призведе до виникнення заборгованості по кредиту і, в гіршому випадку, до конфіскації предмета залога, по-третє – на шляху довгого терміну іпотечного кредиту позичальник може стикнутися як з черговою економічною кризою, інфляційним тиском так і з проблемою нестачі коштів у бюджеті за заявленою ставкою у 7%, по-четверте – існування можливості встановлення нових умов іпотечного кредитування з боку держави на тлі законодавчих змін. До переліку ризиків іпотеки можна додати ризик втрати ринкової вартості та зниження ліквідності нерухомості, а також форс мажорні ризики. З огляду на загострення безпекових ризиків в Україні через війну дія цих ризиків посилюється.

Щодо оцінки сучасних тенденцій та прогнозу подальшого розвитку системи іпотечного кредитування, можна виділити наступне:

- програма «ЄОселя» залишається рушійною силою розвитку сучасного ринку іпотечного кредитування;

- розширення програми «ЄОселя» на первинному ринку – вимога часу, яка позитивно відобразиться на ринку нерухомості, що знаходиться в стадії стагнації;

– подальшої макроекономічної допомога зарубіжних партнерів – це основа для активізації економічного розвитку;

– поступове пом'якшення монетарної політики і зниження облікової ставки НБУ закладають основи для пожвавлення іпотечного ринку через зниження ціни на іпотечні кредити;

– акредитація та вихід на ринок нових банківських установ з сучасними програмами іпотечного кредитування – це шлях до пожвавлення іпотечного ринку, посилення конкуренції і у підсумку формування ліпших вимог для позичальників;

Висновки та пропозиції. Пройшовши довгий шлях від античних часів, через епоху середньовіччя, епоху становлення та розвитку ринкових відносин до сьогодення, іпотека щоразу пристосовувалася до економічних потреб суспільства і в кожному періоді розвитку показувала власну необхідність та ефективність в питаннях вирішення соціальних проблем і економічних завдань. На цьому шляху відбулася трансформація іпотеки із лихварського кредиту в потужний фінансовий інструмент, що працює в механізмі соціально-економічного розвитку країни.

Сьогодні іпотечне кредитування це не тільки потужний фактор економічного розвитку країни, але і фактор зародження середнього класу в суспільстві та передумова для формування соціального благополуччя. Адаптація роботи іпотечної системи до умов війни, загострення безпекових ризиків і демографічні зміни, вимагає від банків-агентів іпотечного ринку не тільки удосконалення напрацьованих в довоєнні часи бізнес-моделей, а і до пошуку форм відновлення іпотечного кредитування у поєднанні з моніторингом соціально-політичних та кон'юктурних факторів.

Для попередження фінансових криз та досягнення стійкого соціального прогресу розвиток іпотечного кредитування вимагає посилення правового контролю з боку держави над всіма елементами іпотечного кредитування та максимальної підтримки через прозорість ціноутворення на іпотечні кредити, встановлення податкових пільг для позичальників, сприяння зростання заробітної плати населення країни, вирішення питання компенсації за зруйноване майно внаслідок воєнних дій, страхування майна в умовах воєнного часу.

ЛІТЕРАТУРА

1. Гнатківський Б.М. Іпотечний ринок: навч. посіб. Львів. нац. ун-т ім. І. Франка, 2015. 341 с.
2. Михайловська І.М., Ларіонова К.Л. Гроші та кредит: навч. посібник. Львів: Новий Світ, 2006. 431 с.
3. Тимочко Н.О. Економічна історія України: навч. посіб. К.: КНЕУ, 2005. 204 с.
4. Світлична В. Ю. Гроші та кредит. Підручник; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків, 2020. 191 с.
5. Завадський Й.С., Осовська Т.В., Юшкевич О.О. Економічний словник. К.: Кондор, 2006. 355 с.
6. «Про Іпотеку» Закон України від 05.06.2023, № 898 – IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення 17.03.2024)
7. Офіційний сайт КМУ Урядовий портал. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/yeoselia-z-1-serpnia-ukraintsi-zmozhut-vziaty-ipotechnyi-kredyt-za-prohramoiu-pid-7> (дата звернення 18.03.2024)
8. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <https://bank.gov.ua> (дата звернення 17.03.2024)
9. Офіційний сайт інформаційного порталу Укрінформ. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3852622-banki-u-lutomu-vidali-ipotecnih-kreditiv-na-13-milarda-nbu.html> (дата звернення 08.04.2024)
10. Огляд банківського сектору/лютий 2024. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/Banking_Sector_Review_2024-02.pdf?v=7 (дата звернення 08.04.2024)

REFERENCES

1. Hnatkivs'kyu, B.M. (2015), Ipotechnij rinok [Mortgage Market], LNU them. I. Franko. Lviv, Ukraine.
2. Mykhaylovs'ka, I.M., Larionova, K.L. (2006), Hroshi ta kredyt: navch. Posibnyk. Novy Svit. Lviv, Ukraine.
3. Tymochko, N.O. (2005), Ekonomichna istoriya Ukrainy: navch. posib., KNEU. Kyiv, Ukraine.

4. Svitlychna, V. YU. Hroshi ta kredyt. Pidruchnyk (2020), KHNUMH im. O. M. Beketova. Kharkiv, Ukraine.
5. Zavadskyy, Y.S, Osovs'ka, T.V., Yushkevych, O.O. (2006), Ekonomichnyy slovnyk, K.: Kondor.
6. The Verkhovna Rada of Ukrain (2003), The Law of Ukrain «Pro Ipoteku», available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (Accessed 17 March 2024)
7. The official of website of the KMU, available at: <https://www.kmu.gov.ua/news/yeoselia-z-1-serpnia-ukraintsi-zmozhut-vziaty-ipotechnyi-kredyt-za-prohramoiu-pid-7> (Accessed 18 March 2024)
8. The official of website of the NBU, available at: <https://bank.gov.ua> (Accessed 17 March 2024)
9. The official of website of the Ukrinform, available at: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3852622-banki-u-lutomu-vidali-ipotecnih-kreditiv-na-13-milarda-nbu.html> (Accessed 08 April 2024)
10. Ohlyad bankivs'koho sektoru/lyutyy 2024. (2024), available at: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/Banking_Sector_Review_2024-02.pdf?v=7 (Accessed 08 April 2024)

Olena Andrieieva, Associate Professor, Candidate of Economics
(Associate Professor of the Department of Finance, Accounting and Taxation, State University of Infrastructure and Technologies)

MORTGAGE LENDING AS A FACTOR OF SOCIAL AND ECONOMIC DEVELOPMENT OF THE COUNTRY

A mortgage and a mortgage loan are components of the mortgage system, the evolution of which dates back several millennia. During this period, there was a transformation of views on the mortgage - from a pledge - a plot of land to an understanding of the mortgage as a financial instrument in the mechanism of socio-economic development of the country.

In the lands of Ukraine, the mortgage system arises and develops simultaneously with the development of banking. At the end of the 19th and the beginning of the 20th centuries. a network of mortgage banks was formed on the territory of Ukraine, and mortgages acquired credit functions and turned into a supply channel for investments in agriculture.

In the modern period, a mortgage loan is an effective tool in the mechanism of development of the market economy. Mortgages not only stimulate the construction of new housing and provide housing for the country's population on a market basis, but also launch the mechanism for the development of the securities market, the banking and insurance market, and allow the creation of additional jobs in the construction industry and in the production of consumer durables. The action of the mortgage has a multiplicative effect and allows to achieve a significant socio-economic effect, is a factor in the birth of the middle class in society and a prerequisite for the formation of social well-being.

A key role in the development of mortgage lending in the modern period is played by the state program "eOselia", which began working in Ukraine in October 2022 and allowed to obtain a mortgage loan from 3% to 7% per annum. Since the beginning of the "eOselia" program in Ukraine, mortgage loans in the amount of more than 13 billion hryvnias have been issued, and more than 8,500 families have benefited from this program.

Adapting the work of the mortgage system to the conditions of war, the aggravation of security risks and demographic changes, requires the participants of the mortgage market to improve the business models developed in pre-war times, to look for new forms for the restoration of mortgage lending, to conduct constant monitoring of social, political and economic factors. The adaptation mechanism on the part of the state provides for the strengthening of legal control over all elements of mortgage lending and maximum support through the transparency of pricing for mortgage loans.

Keywords: mortgage, lending, mortgage system, pledge, bank.

Стаття прийнята до друку 10 квітня 2024 року